

BENKERT+PARTNER

**IFM Immobilien AG**  
**Kronberg im Taunus**

Jahresabschluss zum  
31. Dezember 2023

elektronische Kopie



Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

**IFM Immobilien AG Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Grundbesitz, Kronberg im Taunus**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rohergebnis		<b>168.119,21</b>	283.239,22
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	190.881,27-		189.004,56-
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>583,09-</u>		<u>614,89-</u>
		<b>191.464,36-</b>	189.619,45-
3. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>4.111,00-</b>	4.111,00-
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>780.232,23-</b>	1.385.911,00-
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<b>1.003.224,15</b>	1.077.269,70
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 974.034,27 (EUR 1.058.437,70)			
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		<b>500.000,00-</b>	0,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR -500.000,00 (EUR 0,00)			
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>211.306,11-</b>	184.151,17-
- davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (EUR -109.754,15)			
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>0,00</b>	24.102,03
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>515.770,34-</b>	<b>379.181,67-</b>
10. sonstige Steuern		<b>0,00</b>	80,00-
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>		<b>515.770,34-</b>	<b>379.261,67-</b>

## **IFM Immobilien AG, Kronberg**

### **Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023**

---

#### **Allgemeine Angaben**

Die IFM Immobilien AG hat ihren Sitz in Kronberg und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Königstein im Taunus unter HRB 11724 eingetragen.

Die IFM Immobilien AG ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung des Aktiengesetzes (AktG) sowie der Regelungen der Satzung der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden, gegenüber dem Vorjahr unveränderten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen betriebsindividuellen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche (besser: betriebsindividuelle) Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Soweit die beizulegenden Werte einzelner immaterieller Vermögensgegen-

stände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen entsprechend der betriebsindividuellen Nutzungsdauer bewertet.

Die planmäßige Abschreibung der Vermögensgegenstände erfolgt linear bei einer angenommenen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren.

Die Abschreibungen werden im Jahr der Anschaffung nur zeitanteilig für den (vollen) Monat der Anschaffung und die folgenden Monate in Anspruch genommen.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Für abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, wurden in den Vorjahren jeweils Sammelposten gebildet, die jeweils über einen Zeitraum von fünf Wirtschaftsjahren gewinnmindernd aufgelöst werden. Im Berichtsjahr werden abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert bis EUR 800 als geringwertige Wirtschaftsgüter vollständig abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet. Sofern zum Abschlussstichtag von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Wertaufholungen werden vorgenommen, sofern der Grund für eine zuvor vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung zum Abschlussstichtag weggefallen ist.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten und unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel sowie das Eigenkapital sind zum Nennbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre unter Berücksichtigung der Restlaufzeit der jeweiligen Verpflichtung abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Auf eine Abgrenzung latenter Steuern wird verzichtet (§ 274a Nr. 4 HGB).

## Erläuterungen zur Bilanz

### Finanzanlagevermögen - Verbundene Unternehmen:

Der Anteilsbesitz setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen. Für die Gesellschaften enthalten die nachfolgenden Tabellen die Werte zum Stichtag 31. Dezember 2023.

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
<u>unmittelbar</u>			
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH, Heidelberg	100 %	-4.746	-165
IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH, Heidelberg	100 %	-825	-41
IFM Property Project Vivace GmbH, Heidelberg	100 %	-8.440	-1.009
IFM Property Project Quartiersgaragen Verwaltungs GmbH, Heidelberg	100 %	-161	-11
FBW Kureck Villen GmbH, Dreieich	10,1 %	17.415*	-62*
FBW Kureck Taunusstraße GmbH, Dreieich	10,1 %	19.828*	-97*
<u>mittelbar</u>			
IFM Property Project Quartiersgaragen GmbH & Co. KG, Heidelberg	61,7 %	-544	-219

Die Angaben beziehen sich auf vorläufige Jahresabschlüsse.

\* Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses lagen keine aktuellen Werte zu diesen Gesellschaften vor. Angabe entspricht daher dem Vorjahr.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr (TEUR 99; Vorjahr TEUR 0).

### Gezeichnetes Kapital:

Das im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM Immobilien AG (= Grundkapital) beträgt zum 31. Dezember 2023 EUR 9.525.999,00 (Vorjahr: EUR 9.525.999,00); es ist eingeteilt in 9.525.999 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 lautend auf den Inhaber.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten hauptsächlich Verpflichtungen zur finanziellen Unterstützung der Tochtergesellschaften.

### Verbindlichkeiten

Sämtliche ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, davon ausgenommen sind sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.690 (Vorjahr: TEUR 4.080), die eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren haben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr (TEUR 2; Vorjahr TEUR 46).

Wie im Vorjahr sind keine Verbindlichkeiten durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert.

### **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten keine Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (§ 285 Nr. 31 HGB).



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (§ 285 Nr. 31 HGB) im Zusammenhang mit der Bildung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.).

## **Sonstige Angaben**

### Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden gegenüber Kreditinstituten zugunsten von verbundenen Unternehmen folgendes Haftungsverhältnis i. S. d. § 251 HGB i.V.m. § 268 Abs. 7 HGB:

- Abgabe einer Zahlungsausfallbürgschaft über EUR 2,4 Mio.

Aufgrund der Vermögenslagen der betroffenen Tochtergesellschaft wird mit keiner Inanspruchnahme gerechnet.

### Organe der Gesellschaft

#### Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG bestand im Geschäftsjahr 2023 aus folgenden Mitgliedern:

- Herrn Morten Bergesen (Aufsichtsratsvorsitzender), Chief Executive Officer,
- Herrn Hans Furuholmen, Chief Executive Officer,
- Herrn Jorn Bertil Lyshoel, Vice President Toluma AS.

Vorstand:

Der Vorstand der IFM Immobilien AG bestand im Geschäftsjahr 2023 aus folgenden Mitgliedern:

- Herrn Kaare M. Krane, Chief Executive Officer, Norwegen.

Mitarbeiter:

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 keine Mitarbeiter.

Konzernabschluss

Aufgrund des Unterschreitens der Größenmerkmale ist die Gesellschaft nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

Wiedergabe der Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht 2023

„Meine Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften, nach den Umständen, die mir im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2023 nicht vorgelegen.“

Ereignisse nach dem Ende des Geschäftsjahres

Es sind keine zu nennenden Ereignisse eingetreten.

Kronberg, den 26. Juni 2024

  
Der Vorstand

# BENKERT-PARTNER

Partnerschaftsgesellschaft mbB von  
Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern

Eschersheimer Landstraße 14  
60322 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 8700 26 300  
[www.benkert.plus](http://www.benkert.plus)

Sitz Frankfurt am Main  
Amtsgericht Frankfurt am Main PR 2359